



Akt nr:

0181K-P1379A

AU\$0181K-P1379A



PLANBESKRIVNING

Pnr: 01034

Detaljplan för del av kvarteret

AGNET

inom Pershagen

i Södertälje

Upprättad den 2002-05-08

Reviderad efter samråd 2002-08-14

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- illustrationsplan

Planens syfte och huvuddrag

Planändringen syftar till att möjliggöra uppförande av friliggande småhus, istället för parhus som medges i gällande plan. Planförslaget innebär att området kan bebyggas med sex friliggande villor i ett till två plan.

Plandata

Planområdet

Planområdet ligger vid vattnet i södra Pershagen, ca 6 km söder om Södertälje centrum. Området, som är ca 6500 kvm stort, utgörs huvudsakligen av fastigheten Agnet 1, samt delar av fastigheterna Bränninge gård 1:1 och Pershagen 1:16.

Markägoförhållanden

Agnet 1 ägs av Telgebostäder. Södertälje kommun har idag lagfart på övrig mark inom planområdet, men även delar av denna har överlåtits till Telgebostäder.

Detaljplaner

Tidigare ställningstaganden

För nästan hela området gäller detaljplan antagen 1998, som utformades för parhusbebyggelse och därför inte medger friliggande villor. Gångvägen i planområdets norra del omfattas av detaljplan från 1999.

Strandskydd

Strandskydd saknas inom området. Det upphävdes i samband med antagandet av gällande detaljplan, eftersom allmänhetens tillgång till stranden säkerställdes i planen.

Bebyggelseområden

Förutsättningar och förändringar

Inom planområdet finns idag en tvåplansvilla med ljus putsad fasad och flackt tegeltak. Söder om planområdet ligger

gruppbebyggelse med fasader i vitt trä och sedumtak. Norr och väster om planområdet finns småhus av olika ålder och karaktär, varav en del utgörs av friliggande grupphus.

Planändringen innebär att områdets västra del kan bebyggas med friliggande villor i två plan, samt därutöver ett plan i soutterängvåning. Högst en femtedel av tomtytan får bebyggas och byggnadsytan i huvudbyggnad begränsas till 130 m² och i garage/uthus till 40 m².

Närmast vattnet begränsas bebyggelsen till ett plan för att förstärka områdets nivåskillnader. Här får högst en fjärdedel av tomten bebyggas och byggnadsytan i huvudbyggnad få uppgå till 180 m² samt i garage/uthus till högst 40 m².

Med tanke på bebyggelsens läge, intill ett stråk längs vattnet, och den väl sammanhållna bebyggelsen inom Agnet 2, bör ny bebyggelse utformas med stor omsorg och området ges en enhetlig karaktär. Med utgångspunkt i den befintliga villan skall ny bebyggelse utformas med ljusa putsfasader och flacka tak.

Friktor och vegetation Planområdet, som till största delen utgörs av en stor villatomt, sluttar mot Hallsfjärden i öster. Längst upp, mot Bränningestrandsvägen, finns ett antal stora granar och i slutningen växer några gamla fruktträd. Strandremsan rymmer slyartad vegetation närmast vattnet, men här finns också ett antal välvuxna träd. En gångstig som används av boende i området löper längs vattnet.

Planförslaget innebär att plats reserveras för ett gångstråk längs vattnet inom område betecknat med g₁. Avsikten är att kommunen skall delta i en gemensamhetsanläggning som garanterar att stråket blir allmänt tillgängligt och upplevs som en naturlig del av gångvägen utmed vattnet. I övrigt kan strandområdet nyttjas av de boende för till exempel båtplatser.

Gator och trafik Planområdet ligger i anslutning till Bränningestrandsvägen. Längs planområdets södra del ligger en angöringsgata på Agnet 2 som även fortsätter ett stycke in på det aktuella planområdet. I norra delen av planområdet ligger en parkremsa med gång- och cykelväg som även fungerar som infart till en grannfastighet.

Utfarter från fastigheter inom planområdet skall ske mot Bränningestrandsvägen eller angöringsgatan på Agnet 2. Tomt som avstyckas utan att ligga i anslutning till dessa angörs via parkvägen norr om området, som avses överföras till gemensamhetsanläggning på kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningen skall i praktiken fungera som under nuvarande förhållanden, då gångvägen även nyttjas som tillfart till enskild fastighet.

För att säkerställa möjligheten till utfart från samtliga bostäder på Agnet 2 reserveras en del av planområdet för utfart från angränsande fastigheter.

Teknisk försörjning

En huvudledning för spillvatten löper längs områdets södra del och viker av norrut tvärs över området. Längs områdets södra gräns finns en dagvattenledning som mynnar i sjön. De båda ledningsstråken markeras med u i planen. Tillkommande bebyggelse i området anslutas till kommunens VA-nät i Bränningestrandsvägen eller längs angöringsgatan i områdets södra del. Dagvatten från tak och dylikt skall i första hand omhändertas på den egna fastigheten.

Uppvärmning bör ske genom anslutning till befintligt fjärrvärmenät, eller genom enskild lösning baserad på förnyelsebara energikällor.

För de fastigheter som har sin tillfart via gemensamhetsanläggningen i den norra delen av planområdet löses sophämtning inom område betecknat g₁, i anslutning till Bränningestrandsvägen. I övrigt löses sophantering på den egna tomten.

Administrativa frågor

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet. Ingen allmän plats finns inom planområdet.

Genomförande

Genomförandetiden är fem år räknat från dagen efter det att planen vunnit laga kraft, då planen förväntas genomföras omgående.

Medverkande tjänstemän

- kommunen

Essi Bagheri, VA-enheten

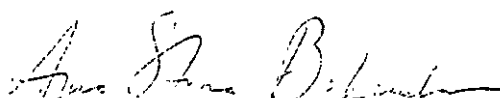
Benny Karlsson, Strategi- och exploateringsavdelningen

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan- och byggenheten



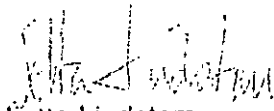
Lotta Lindstam
stadsarkitekt



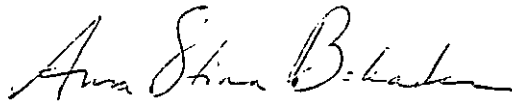
Anna-Stina Bokander
planarkitekt

Revidering

Efter genomfört samråd har detaljplanen 2002-08-14 kompletterats under rubriken Teknisk försörjning med uppgift om sophantering.



Lotta Lindstam
stadsarkitekt



Anna-Stina Bokander
planarkitekt

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Strategi & exploatering
Handläggare: Benny Karlsson
Tel: (5502)1691

2002-05-08 , rev 2002-08-14

LAGA KRAFT

2002-12-01

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av kvarteret Agnet inom Pershagen i Södertälje.

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de administrativa, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenserna som detaljplanläggning för rubricerade område medför.

PLANFÖRSLAGET

Detaljplaneförslaget omfattar fastigheten Agnet 1 samt delar av fastigheterna Bränninge gård 1:1 och Pershagen 1:16, om tillsammans cirka 6500 m², belägna inom Pershagen i Södertälje.

För området gäller idag detaljplan från 1998 som anpassats för att bebygga området med parhusbebyggelse. Nu föreslagen planändring innebär att fastigheten istället ska kunna bebyggas med sex friliggande villor.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses föras fram till antagande under år 2002.

Mark

Fastigheten Agnet 1 är lagfaren på AB Telgebostäder. Fastigheterna Bränninge gård 1:1 och Pershagen 1:16 är lagfarna på Södertälje kommun, men de delar som berörs av detaljplanen har genom ett avtal om fastighetsreglering överlåtits till Telgebostäder. Telgebostäder har i sin tur upprättat ett köpeavtal enligt vilket hela planområdet ska överlåtas på Loxia Trading AB.

Huvudmannaskap

Planen utgörs av en detaljplan som är belägen inom ett område där kommunen är huvudman för allmänna platser (gator och park) samt belägen inom kommunens verksamhetsområdet. Inom planområdet finns dock inga allmänna platser.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen ska vara 5 år från dagen efter planen vunnit laga kraft, då planen förväntas genomföras omgående.

TEKNISKA ÅTGÄRDER MM

Geoteknik, radon, buller mm

Dessa frågor ska beaktas av byggherren vid bebyggelsens genomförande. Eventuellt erforderliga kompletterande utredningar genomförs av markägaren och/eller blivande tomtköpare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Genom ett tidigare upprättat avtal om markreglering mellan Södertälje kommun och Telgebostäder ska de delar av Bränninge gård 1:1 och Pershagen 1:16 som ingår i detaljplanen överförs till Agnet 1. Blivande tomtplatser inom planområdet avstyckas som enskilda fastigheter.

Enligt ovan nämnda avtal reserveras även vissa markområden för kommunala va-ledningar genom ledningsrätt. Utmed stranden inrättas en gemensamhetsanläggning för allmän gångtrafik. Därutöver bildas ytterligare en gemensamhetsanläggning i den norra delen av planområdet som tillfart för intilliggande enskilda fastigheter. Den senare ska även kunna nyttjas för allmän gångtrafik.

I det fall ytterligare gemensamma lösningar erfordras på tomtmark (t ex angoringsväg, va-ledningar, friytor m m) bör gemensamhetsanläggningar och/eller servitut bildas i samband med avstyckning av tomtplatser inom planområdet.

Fastighetsägaren bör i ett tidigt skede under planeringsprocessen inleda en dialog med Södertälje kommuns lantmäterienhet om lämpliga avstyckningar samt eventuellt bildande och omfattning av erforderliga gemensamhetsanläggningar samt inrättande av servitut och ledningsrätter.

GENOMFÖRANDE

Genomförandeåtgärder på kvartersmark

Erforderlig utbyggnad på kvartersmark bekostas av markägaren och/eller blivande tomtköpare inom området.

Genomförande på allmän plats (gata och park)

Ingen utbyggnad på allmän plats bedöms erforderlig.

AVTAL

Utöver redan träffat avtal om markreglering m m mellan Södertälje kommun och Telgebostäder bedöms det inte nödvändigt att upprätta ytterligare något genomförandeavtal.

PLANEKONOMI

Samtliga genomförandeåtgärder inom planområdet bekostas av markägaren och/eller blivande tomtköpare. Genomförande bedöms inte medföra några kommunala exploateringskostnader.

Benny Karlsson

LAGA H2477

2002-12-01

REVIDERING

Efter samråd har genomförandebeskrivningen 2002-08-14 justerats under rubriken fastighetsrättsliga konsekvenser, beträffande statusen på den norra gemensamhetsanläggningen.